

# Imatran Korvenkannan yleissuunnitelma Kaupallisten vaikutusten arviointi

28.9.2010



## Sisällysluettelo

1	JOHDANTO	2
2	MARKKINA-ALUEEN KAUPALLISTEN PALVELUIDEN NYKYTILANNE JA TULEVAISUUDEN NÄKYMIÄ	3
2.1	Markkina-alueen väestö, loma-asukkaat ja matkailijat	3
2.2	Kaupan sijoittuminen Imatralla	7
2.3	Keskustojen kehitys Imatralla	7
2.4	Ostovoiman kehitys Imatralla	10
2.5	Liiketilarive Imatralla 2030	11
3	YLEISSUUNNITELMAN KAUPAN ALUE	15
4	KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	17
4.1	Vaikutukset kaupallisten palveluiden toimintaedellytyksiin	17
4.2	Vaikutukset kaupan palveluverkkoon	18
4.3	Vaikutukset palveluiden alueelliseen saatavuuteen	19
5	JOHTOPÄÄTÖKSET	20
	Liite 1 Lisätilantarve kunnittain 2010 - 2030	21

## 1 JOHDANTO

Korvenkannan aluetta valtatie 6:n varrella on tarkoitus kehittää kaupan ja palveluiden alueena Imatralla. Maakuntakaavaehdotuksessa alueella on vähittäiskaupan suuryksikkö-merkintä (km-1). Korvenkannan km-1 -merkinnällä tarkoitetaan sellaista kauppaa, joka ei vähennä Imatrankosken ja Mansikkalan kauppojen ostovoimaa, vaan kaupan muoto on muuta kuin keskustoissa on tarjolla. Pöyry Environment Oy on laatimassa Imatran kaupungin toimeksiantamana yleissuunnitelmaa alueelle.

Tässä selvityksessä tarkastellaan Korvenkannan yleissuunnitelmaa kaupan alueiden osalta ja alueen toimivuutta kaupan kannalta. Lisäksi tarkoituksena on arvioida Korvenkannan kaupan alueen vaikutuksia kaupan toimintaedellytyksiin, kaupan palveluverkkoon sekä palveluiden alueelliseen saatavuuteen.

Vuonna 2007 tehtiin selvitys Imatran keskusta-alueiden kaupallisesta kehittämisestä. Selvityksen lähtötietoja käytetään hyväksi tässä Korvenkannan kaupallisessa selvityksessä. Vuoden 2007 selvityksessä tehty kauppapalveluiden mitoitus tarkistetaan ja lisäksi otetaan huomioon Ukonniemen matkailualueen kehittämisen vaikutukset.

Korvenkannan yleissuunnitelman kaupallisten vaikutusten arviointi tehdään Pöyry Environment Oy:n alikonsulttina Imatran kaupungille. Selvityksestä vastaavat KTM Tuomas Santasalo ja KTM Katja Koskela Santasalo Ky:stä.

## 2 MARKKINA-ALUEEN KAUPALLISTEN PALVELUIDEN NYKYTILANNE JA TULEVAISUUDEN NÄKYMIÄ

Imatran markkina-alueeseen kuuluvat Imatran kaupungin lisäksi Ruokolahti, Rautjärvi ja itäiset osat entisestä Joutsenon kunnasta. Näiltä alueilta asukkaat käyvät pääosin Imatralla erikoiskauppaostoksilla. Ruokolahden luoteisosista käydään ostoksilla jonkin verran Mikkelissä ja Rautjärveltä Savonlinnassa. Imatralla käydään vastaavasti ostoksilla myös Lappeenrannassa. Parikkala suuntautuu pääosin Savonlinnaan ja Puumala Mikkeliin, mutta molemmista suuntautuu asiointia myös Imatralle. Näitä ei lueta kuitenkaan enää Imatran markkina-alueeseen.

Päivittäistavaroita ostetaan valtaosin omasta kunnasta. Viikonloppuostokset suuntautuvat arkea herkemmin monipuolisiin kauppakesittyymiin. Imatralla markkinoihin vaikuttavat merkittävästi myös loma-asukkaat ja venäläiset matkailijat.

### 2.1 Markkina-alueen väestö, loma-asukkaat ja matkailijat

Imatran markkina-alueella asuu runsas 40.000 asukasta, joista lähes 30.000 asuu Imatralla. Asukkaiden määrä alueella on hitaasti laskemassa. Vuonna 2020 alueella ennustetaan olevan asukkaita noin 38.200 ja vuonna 2030 lähes 36.800.

#### Väestön kehitys Imatran vaikutusalueella

	2008	2009	2010	2015	2020	2025	2030	Vuosimuutos 2009-2030
<b>Imatra</b>	28 899	28 676	28 532	27 701	27 073	26 560	26 077	-0,5 %
Rautjärvi	4 096	4 037	3 979	3 733	3 535	3 403	3 294	-1,0 %
Ruokolahti	5 730	5 733	5 645	5 473	5 343	5 240	5 154	-0,5 %
Joutseno itäinen alue*	2 323	2 314	2 306	2 289	2 272	2 255	2 238	-0,2 %
<b>Markkina-alue</b>	<b>41 048</b>	<b>40 760</b>	<b>40 462</b>	<b>39 196</b>	<b>38 223</b>	<b>37 458</b>	<b>36 763</b>	<b>-0,5 %</b>

Lähde: Tilastokeskus

\* oma arvio 2009 - 2030

Alueen markkinoihin tuovat lisänsä myös loma-asukkaat ja venäläiset matkailijat, jotka osittain ovat myös alueen loma-asukkaita. Loma-asukkaiden määrää on arvioitu Tilastokeskuksen kesämökkitilaston pohjalta.

Loma-asukkaiden määrää arvioitaessa otettiin mukaan myös Puumalan loma-asukkaat, sillä nämä käyvät ostoksilla myös Imatralla. Joutsenon loma-asukkaat on kokonaisuudessaan laskettu mukaan Imatran potentiaaliin, vaikka nämä osin asioivat Lappeenrannassa. Joutsenon loma-asukkaiden kehityksen painopiste on aivan Imatran rajalla Rauhan alueella, ja näillä on merkitystä Korvenkannan kehitykselle.

Imatran markkina-alueella on yhteensä lähes 8800 loma-asuntoa, joista lähes 6400 eli yli 70 % on ulkopaikkakuntalaisten hallussa. Loput ovat omien kuntalaisten omistuksessa. Ulkopaikkakuntalaisia loma-asukkaita arvioidaan tarkastelukunnissa olevan yhteensä noin 19.000. Näistä osa asuu naapurikunnissa ja on näin jo mukana markkina-alueen väestöpohjassa. Osa Puumalan loma-asukkaista suuntautuu Imatran sijaan Mikkeliin. Näin Imatralla arvioidaan olevan noin 14.600 markkina-alueen ulkopuolisilta alueilta tulevaa loma-asukasta, joiden ostovoimapotentialilla on merkitystä Imatran vähittäiskauppaan ja palveluihin.

Loma-asukkaiden määrän ennustetaan kasvavan. Pääosa kasvusta kohdistuu Puumalaan. Myös Imatralla odotetaan kasvua Imatran Spa Resortin ja samoin Joutsenossa Rauhan alueen kehittymisen myötä. Vuonna 2030 alueella arvioidaan olevan lähes 20.000 markkina-alueen ulkopuolisilta alueilta tulevaa loma-asukasta.

**Imatran alueen loma-asunnot**

	2000	2005	2009
Imatra	199	197	195
Rautjärvi	1 241	1 270	1 287
Ruokolahti	3 012	3 168	3 121
Puumala	2 903	3 377	3 423
Joutseno*	759	777	747
<b>Yhteensä</b>	<b>8 114</b>	<b>8 789</b>	<b>8 773</b>

\* vanhan kunnan mukaan, vuodet 2000 ja 2009 on arvioita

Lähde:Tilastokeskus

**Ulkopaikkakuntalaisten loma-asunnot 2005**

	lkm	%
Imatra	66	34 %
Rautjärvi	813	64 %
Ruokolahti	2 387	75 %
Puumala	2 712	80 %
Joutseno	376	48 %
<b>Yhteensä</b>	<b>6 354</b>	<b>72 %</b>

**Ulkopaikkakuntalaiset loma-asukkaat ja Imatran loma-asukaspotentiaali**

(loma-asunnossa keskimäärin 3 asukasta)

	Ulkopaikkakuntalaiset loma-asukkaat					
	2005	2009	2010*	2020*	2025*	2030*
Imatra	198	196	196	415	749	1 082
Rautjärvi	2 439	2 472	2 482	2 584	2 637	2 691
Ruokolahti	7 161	7 055	7 048	6 982	6 949	6 916
Puumala	8 136	8 247	8 367	9 664	10 387	11 163
Joutseno	1 128	1 084	1 083	1 658	2 544	3 430
<b>Yhteensä</b>	<b>19 062</b>	<b>19 054</b>	<b>19 175</b>	<b>21 303</b>	<b>23 265</b>	<b>25 281</b>
<b>Loma-asukas-</b>						
<b>potentiaali Imatralla</b>	<b>14 600</b>	<b>14 600</b>	<b>14 700</b>	<b>16 300</b>	<b>17 800</b>	<b>19 300</b>

Lähde:Santasalo Ky

Imatran vähittäiskauppaan ja muihin kaupallisiin palveluihin on oman väestöpohjan sekä loma-asukkaiden lisäksi myös venäläisillä matkailijoilla suuri merkitys. Venäläisten määrä Imatralla on ollut voimakkaassa kasvussa ja se myös näkyy positiivisesti Imatran kaupallisissa palveluissa.

Vuonna 2006 Kaakkois-Suomen rajan kautta tuli lähes 2 miljoona venäläistä matkailijaa Suomeen. Vuonna 2008 matkailijoita oli jo 2,3 miljoonaa. Imatralla käyneiden matkailijoiden osuus on viimeisten vuosien aikana ollut kasvussa. Vuonna 2006 matkailijoista noin kahdeksan prosenttia kävi Imatralla ja loma-kuukausina vieläkin suurempi osuus. Vuonna 2009 Imatralla arvioidaan käyneen yhdeksän prosenttia kaikista Kaakkois-Suomen rajan ylittäneistä venäläisistä eli yli 200.000 matkailijaa.

**Venäläiset matkailijat Kaakkois-Suomen rajalla**

	2006	2007	2008	2009E	2010E	2020E	2025E	2030E
Kaikki	1 860 000	2 200 000	2 310 000	2 333 000	2 360 000	2 880 000	3 180 000	3 510 000
- muutos vuodessa				1,0 %	1,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
<b>Imatralla</b>	<b>148 000</b>		<b>208 000</b>	<b>210 000</b>	<b>212 000</b>	<b>288 000</b>	<b>318 000</b>	<b>351 000</b>
- osuus kävijöistä	8,0 %		9,0 %	9,0 %	9,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %
- muutos vuodessa	23 %			1,0 %	1,0 %	3,1 %	2,0 %	2,0 %

Lähde: Ka-S raja-asemat, TAK Oy, [Tuomas Santasalo Ky](#)

Matkailijoiden määrän ennustetaan kasvavan keskimäärin parin prosentin vuosivauhdilla. Ennuste on varovainen ja kasvu voi olla merkittävästi ennustetta suurempaa. Imatralla käyvien osuuden ennakoidaan myös kasvavan. Imatralla arvioidaan olevan venäläisiä matkailijoita vuonna 2020 yhteensä noin 290.000 ja vuonna 2030 yhteensä 350.000.

Suomessa käyvät venäläiset matkailijat käyttävät täällä merkittävästi rahaa. Vuonna 2008 venäläiset tekivät tavara- ja palveluostoja Tak Oy:n kyselytutkimuksen pohjalta lähes 500 miljoonalla eurolla. Tästä Imatran osuus on arvion mukaan noin 44 miljoonaa euroa, josta noin 30 miljoonaa euroa käytettiin tavaraostoihin eli vähittäiskaupan ja autokaupan palveluihin.

**Venäläisten rahankäyttö Suomessa ja Imatralla 2008**  
milj. e

	Imatran	
	Suomi	osuus Imatra
Elintarvikkeet	34,7	12 % 4,2
Kosmetiikka	8,3	9 % 0,7
Vaatteet	166,9	8 % 13,4
Jalkineet	17,7	9 % 1,6
Kulta, korut, kellot	1,1	9 % 0,1
Turkikset	0,6	9 % 0,1
Viihde-elektroniiikka	2,1	9 % 0,2
Matkapuhelimet ja -tarvikkeet	0,3	9 % 0,03
Kodinkoneet- ja laitteet	3,3	9 % 0,3
Taloustavarat	18,1	9 % 1,6
Kodintekstiilit	2,2	9 % 0,2
Urheilutekstiilit ja -tarvikkeet	14,3	9 % 1,3
Rakennus- ja remontointitarvikkeet	15,2	9 % 1,4
Työkalut	11,7	10 % 1,2
Autotarvikkeet / auton huolto	26,8	9 % 2,4
Huonekalut	6,3	9 % 0,6
Muut	17,2	9 % 1,5
<b>Tavarataostot yhteensä</b>	<b>347</b>	<b>30,7</b>
Majoitus	79,5	9 % 7,2
Matkapaketti	38,1	9 % 3,4
Ateriointi	6,3	9 % 0,6
Teatteri- ja muu kulttuuri	2,9	9 % 0,3
Kylpylä ja muu huvittelu	12,7	9 % 1,1
Muut palvelut	3,3	9 % 0,3
<b>Palvelut yhteensä</b>	<b>143</b>	<b>12,9</b>
<b>Tavarat ja palvelut yhteensä</b>	<b>490</b>	<b>44</b>

Lähde: Tak Oy, Santasalo Ky

## 2.2 Kaupan sijoittuminen Imatralla

Imatran kaupalliset palvelut sijoittuvat tällä hetkellä pääasiassa kolmeen keskustaan Imatrankoskelle, Vuoksenniskalle ja Mansikkalaan. Lisäksi lähipalveluita on mm. Rajapatsaalla ja tilaa vaativan kaupan palveluita Mansikkalan teollisuusalueella Sukkulakadun ympäristössä sekä Imatrankoskella Anssinkadun ympäristössä. Korvenkannassa on Nesteen huoltoasema, K-market ja Carrols sekä Suomen Kerta Oy:n tehtaanmyymälä ja kalakauppa Savu-Kari. Imatran Kylpylä on tärkeä kaupallinen palvelu Ukonniemessä.

Imatrankoski on Imatran pääkeskusta, jonne on sijoittunut keskustahakuista erikoiskauppaa kuten muotikauppaa ja muuta erikoiskauppaa. Imatrankoskella on vetovoimainen kävelykatu torialueineen, joka toimii ihanteellisena shoppailupaikkana.

Vuoksenniska on monipuolinen paikalliskeskus, joka palvelee kuitenkin tietyillä palveluillaan koko Imatraa sekä Rautjärveä ja Ruokolahtea. Vuoksenniskalla on vahva päivittäistavara-kaupan tarjonta, jota täydentää monipuolinen erikoiskaupan ja palveluiden tarjonta.

Mansikkalan kaupallinen rakenne painottuu hypermarket-kauppaan. Lisäksi alueella on jonkin verran tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Kauppakeskus Mansikkapaikassa on tilaa vaativaa kauppaa, erikoistavaratalo sekä pieniä erikoiskauppoja. Asemanseudulla on muutamia pieniä kaupallisia palveluita.

## 2.3 Keskustojen kehitys Imatralla

Imatran keskukset kehittyvät. Imatrankosken toriympäristön muutos toteutettiin vuosina 2004-2005 ja Koskentorilla oli avajaiset syksyllä 2005. Tämän jälkeen Imatrankoskella on mm. avattu uusi S-market, Koskentorille on tullut useita tunnettuja ketjumuymälöitä. Keskustan eteläpuolella Minimani on laajentanut myymäläänsä. Imatrankoskea on viimeisen viiden vuoden aikana uudistettu voimakkaasti, joten kehittämisen lähivuosien painopisteet ovat tällä hetkellä todennäköisimmin Mansikkalassa ja Vuoksenniskalla.

Imatralla on vastikään valmistunut Vuoksenniskan keskustan kehittämisohjelma. S-market on siirtymässä Lidlin viereen ja nykyisen marketin paikalle suunnitellaan liikekeskusta. Torikadun varteen on suunnitteilla uutta liiketilaa ja Vuoksenniskantietä uudistetaan. Kokonaisuudessaan uutta liiketilaa on keskustan kehittämisohjelmassa lähes 15.000 k-m<sup>2</sup>. Uuden liiketilan myötä katoaa nykyistä liiketilaa yli 6000 k-m<sup>2</sup>, joten liiketilan nettolisäys Vuoksenniskalla on noin 8600 k-m<sup>2</sup>, jos kaikki suunnitelmassa olevat hankkeet toteutuvat.

Mansikkalassa on suunnitelmia kaupan mittavaan laajentumiseen. Viime vuonna alueelle rakentui Rajamarket ja Lidl. Kiinteistössä on vielä rakennusoikeutta jäljellä. Alueella on myös mahdollisuuksia Citymarketin laajentumiseen sekä Prisman uuteen liikerakennukseen. Lisäksi Mansikkapaikkaa on mahdollista laajentaa ja Linnalankoulun pohjoispuolelle rakentaa liikerakennus. Kokonaisuudessaan Mansikkalassa on kaupan laajentumismahdollisuuksia lähes 40.000 k-m<sup>2</sup>.

Keskuksia kehitetään pitkällä aikajänteellä. Viime vuosina ei taloudellisen taantuman vuoksi ole ollut merkittävästi kysyntää uudelle liikerakentamiselle. Kaupan ennustetaan lähtevän nyt kasvuun ja jossain vaiheessa kasvu tuottaa jälleen kysyntää liikeiloille.

Keskusten lisäksi Imatralla on sekä Imatrankosken että Mansikkalan tuntumassa tilaa vaativan kaupan alueet. Näillä alueilla ei ole laajamittaisia kehittämismahdollisuuksia, eivätkä ne ole kehittämisen painopistealueita Imatralla. Alueet ovat jo kohtalaisesti rakentu-



neet, eikä suuria kaupan yksiköitä niille tulla tulevaisuudessakaan sijoittamaan. Alueiden profiilit tulevat tulevaisuudessa painottumaan lähinnä pienimuotoiseen tekniseen erikoiskauppaan.

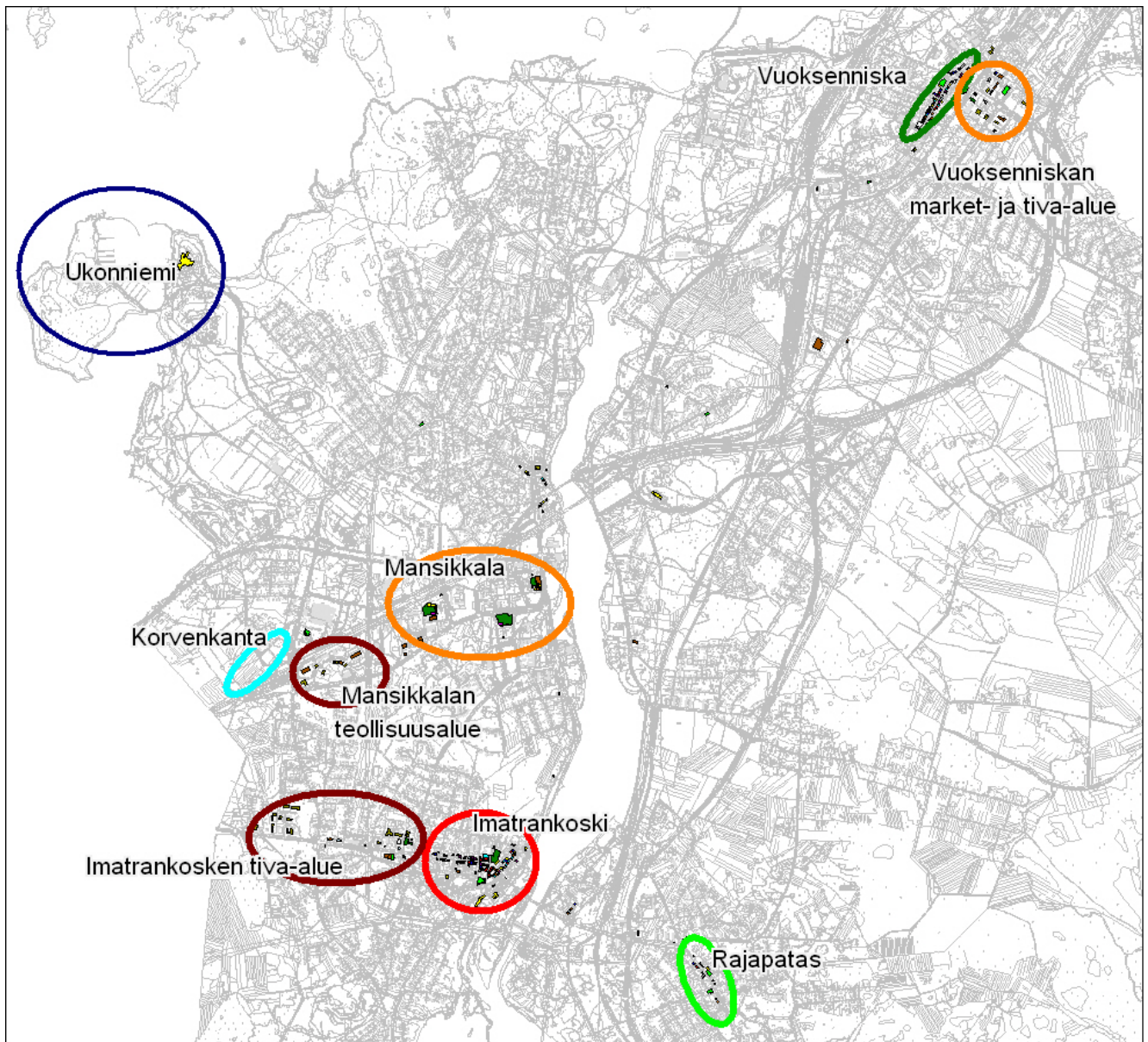
**Imatran keskustojen kehittäminen**

Liiketilän nettolisäys

	<b>K-m<sup>2</sup></b>
Vuoksenniskan keskustan kehittämisohjelma	8 600
<b>Vuoksenniska yhteensä</b>	<b>8 600</b>
Mansikkapaikan laajennus	4 200
Uusi prisma	20 000
Citymarketin laajennus	9 200
Kauppakeskittymä I	1 400
Asemakaava Linnalankoulu	4 500
<b>Mansikkala yhteensä</b>	<b>39 300</b>

Nykyisten keskusten lisäksi vuoden 2007 selvityksessä mainittiin uutena keskittymänä Korvenkanta: "Korvenkanta on mahdollinen uusi kauppapaikka Imatralla tulevaisuudessa. Korvenkannan eteläiset osat tulee kehittää yhteensä kokonaisuutena ja alue voi esimerkiksi toimia yhden toimialan keskittymänä tai painottuen matkailuun. Ensisijaisesti tulee kuitenkin kehittää nykyisiä kauppapaikkoja ja pyrkiä saamaan uudet liikkeet sijoittumaan niihin. Tämä vahvistaa sekä uusien että vanhojen toimijoiden vetovoimaa. Kysyntää ei tarkastelujakson aikana näyttäisi riittävän sekä Korvenkannalle että muille uusille kauppapaikoille. Venäläisten matkailijoiden yllättävä kasvu voi kuitenkin luoda kysyntää Korvenkannalle jo tarkastelujakson aikana."

Kysyntää Korvenkannan kaupan aluetta kohtaan on jo ollut vireillä, joten alueen ajoitus on tullut uuteen tarkasteluun ja alueelle tehdään yleissuunnitelmaa.



**Imatran kaupalliset keskittymät 2020**

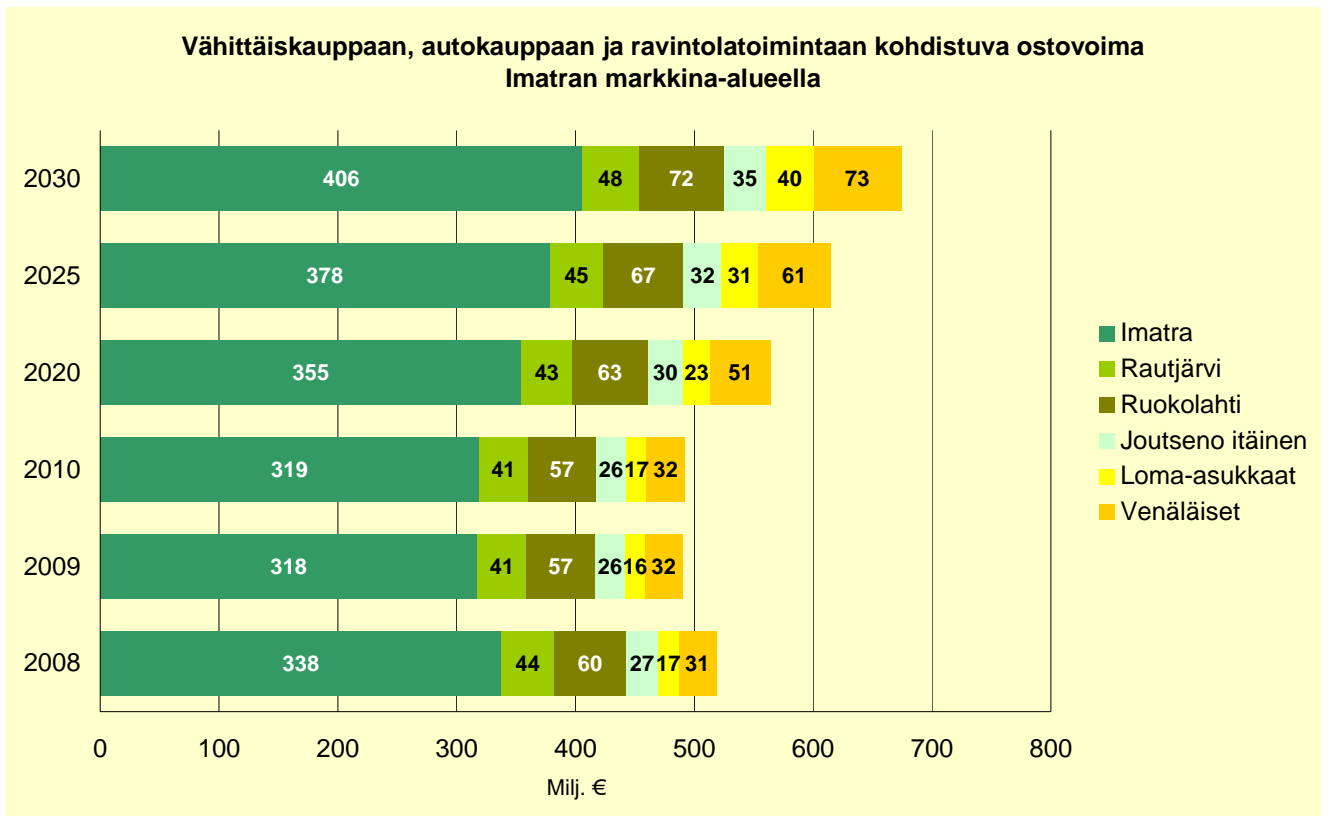
Lähde: Santasalo Ky, Imatran keskusta-alueiden kaupallinen kehittäminen 2007



2.4 Ostovoiman kehitys Imatralla

Ostovoima kuvaa markkina-alueen asukkaiden kulutuskysyntää. Vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman laskemisessa on lähteenä käytetty Tilastokeskuksen kulutustutkimusta. Ostovoima kertoo alueen väestön ostokyvystä ja sen kohdistumisesta kaupan eri toimialoille. Ostovoimaan on laskettu erikseen mukaan myös loma-asukkaiden ja venäläisten matkailijoiden ostovoima. Ostovoima kertoo alueen markkinapotentiaalin muttei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä.

Vuonna 2009 Imatran markkina-alueella oli vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa noin 320 miljoonaa euroa, ja autokauppa ja ravintolatoiminta mukaan lukien lähes 500 miljoonaa euroa. Imatralaisten osuus ostovoimapotentialista on kaikkein suurin. Vaikka venäläisiä ja loma-asukkaita on alueella paljon, nämä viettävät aikaansa myös muualla ja kuluttavat vain osan ostovoimastaan Imatralla. Venäläisten ja loma-asukkaiden osuus koko Imatran alueen markkinoista on vielä alle 10 prosenttia, mutta se on kasvussa.



Ostovoima on 2000-luvulla kasvanut voimakkaasti. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan kasvavan, mutta tähänastista hillitymmällä vauhdilla. Vuosina 2010 - 2030 ostovoiman ennustetaan kasvavan asukasta kohden päivittäistavarakaupassa keskimäärin noin prosentilla vuodessa ja erikoiskaupassa keskimäärin 1,9 %:lla vuodessa (vaihtelee toimialoittain).

Vuonna 2020 Imatran markkina-alueella ennustetaan olevan vähittäiskaupan, autokaupan ja ravintolatoiminnan ostovoimaa yhteensä 565 miljoonaa euroa ja vuonna 2030 noin 670 miljoonaa euroa.

Ostovoimaennusteessa epävarmuutta aiheuttaa yleinen taloudellinen kehitys. Mikäli talouden kehitys jatkuu pitkään laskevana, on tällä vaikutusta ostovoiman kehitykseen eli ostovoima kasvaa tällöin ennustettua hitaammin. Pitkän aikavälin kehitystä tarkastellessa taantumavuodet ja voimakkaan kasvun vuodet kuitenkin "kumoavat" toisensa ja näkyvät hillittynä kasvuna. Taloudessa tapahtuvat muutokset vaikuttavat vähemmän perushyödykkeitä myyviin päivittäistavarakauppoihin kuin erikoiskauppaan tai palveluihin. Ostovoimaennustuksiin vaikuttaa myös väestöennuste, loma-asukkaiden määrän kasvu sekä venäläisten matkailijoiden määrä, joista jälkimmäisin saattaa kasvaa merkittävästikin yli ennustetun.

## 2.5 Liiketilatarve Imatralla 2030

Ostovoiman kasvu vaikuttaa kaupan toimintamahdollisuuksiin positiivisesti. Ostovoiman kasvun pohjalta voidaan arvioida tulevaa liiketilan lisätarvetta Imatran markkina-alueella. Laskelma pohjautuu markkina-alueen asukkaiden sekä loma-asukkaiden ja venäläisten ostovoiman kasvuun. Laskelmassa on käytetty toimialoittaisia keskimääräisiä myyntitehokkuuksia, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja erilaisten kartoitusten pohjalta.

Osa ostovoiman kasvusta toteutunee nykyisissä myymälöissä, mikäli nämä kehittävät toimintaansa. Vähimmäistarvelaskelmassa on tämä otettu huomioon siten, että ostovoiman kasvusta osan on laskettu menevän nykyisille myymälöille ja osan uusiin myymälätiloihin joko uusille toimijoille tai nykyisten toimijoiden laajennuksille.

Vähimmäistarvelaskelmassa päivittäistavarakaupan ostovoiman kasvusta noin kahden kolmasosan odotetaan toteutuvan uusien myymälöiden muodossa ja erikoiskaupan ostovoiman kasvusta puolet. Päivittäistavarakaupassa osuus on suurempi siksi, että toimialalla on laajentumistarvetta vaikkei ostovoima kasvaisikaan. Tuotevalikoimat laajenevat, joten päivittäistavarakaupat tarvitsevat lisää pinta-alaa säilyttääkseen kilpailukykynsä markkinoilla.

Tilantarvelaskelma ei suoraan kerro, mihin kaupalliseen keskittymään tilantarve suuntautuu. Tähän vaikuttavat mm. nykyisten kauppapaikkojen kehittäminen ja mahdollisuudet uusiin kauppapaikkoihin. Liiketilatarpeesta on erotettu keskustahakuisten toimintojen osuus ja muiden alueiden eli pääasiassa tilaa vaativan kaupan alueiden osuus. Keskusta-alueille suuntautuu suuri osa päivittäistavarakaupan tarpeesta ja suurin osa muotikaupan ja muun erikoiskaupan tarpeesta. Vastaavasti muille alueille suuntautuu suurin osa tilaa vaativan kaupan sekä autokaupan tarpeesta. Tilaa vaativan kaupan tarvetta kohdistuu pienessä mittakaavassa myös keskusta-alueille.

Vuoteen 2020 mennessä Imatran markkina-alueella tarvitaan lisää liiketilaa vähintään 14.000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 8000 k-m<sup>2</sup> kohdistuu keskusta-alueille sekä yli 6.000 k-m<sup>2</sup> muille eli keskustan ulkopuolisille alueille. Vuonna 2030 minimitarve on keskusta-alueilla noin 19.000 k-m<sup>2</sup> ja muilla alueille 15.500 k-m<sup>2</sup>.

Vähimmäistarvelaskelma on nettolaskelma, johon kaavoituksessa tulisi vähintään varautua, jotta nykyinen palvelutaso kunnassa säilyisi. Mikäli kuntaan ei saada lisää liiketilaa, virtaa kunnasta ulos nykyistä enemmän ostovoimaa. Minimitarvetta suuremmallekin pinta-alalle saattaa olla kysyntää. Enimmäistarvelaskelma asettaa rajan sille, mihin ostovoiman kasvu riittää.

Enimmäistarve lisäliiketilalle Imatran markkina-alueella vuoteen 2020 on yhteensä 26.600 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2030 on noin 65.000 k-m<sup>2</sup>. Keskusta-alueiden enimmäistarve on vuonna 2020 lähes 15.000 k-m<sup>2</sup> ja vuonna 2030 lähes 36.000 k-m<sup>2</sup> ja keskustojen ulkopuolisten alueiden vuonna 2020 lähes 12.000 k-m<sup>2</sup> vuonna 2030 noin 30.000 k-m<sup>2</sup>.

Jako keskustan ja keskustan ulkopuolisten alueiden liiketilatarpeeseen on suuntaa-antava. Pääosa keskustaan kohdistuvasta liiketilatarpeesta suuntautuu Imatrankosken ja Vuoksenkankaan keskustaan. Muissa kuntakeskuksissa ei suuria kaupan liiketilainvestointeja ole odotettavissa. Keskustan ulkopuoliset kehittyvät kaupan alueet ovat Mansikkala ja Korvenkanta.

Vähittäiskaupan lisätilantarve markkina-alueella 2010 - 2020

K-m <sup>2</sup>	Vähimmäistarve			Enimmäistarve		
	Keskusta- alueet	Muut alueet	Yhteensä	Keskusta- alueet	Muut alueet	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa	800	300	1 100	1 100	500	1 600
Tilaa vaativa kauppa	600	2 300	2 900	1 100	4 300	5 400
Muu erikoiskauppa	4 700	1 200	5 900	9 400	2 300	11 700
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>5 300</i>	<i>3 500</i>	<i>8 800</i>	<i>10 500</i>	<i>6 600</i>	<i>17 100</i>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>6 100</b>	<b>3 800</b>	<b>9 900</b>	<b>11 600</b>	<b>7 100</b>	<b>18 700</b>
Autokauppa ja huoltamot	0	1 900	1 900	0	3 700	3 700
Ravintolat	200	100	300	300	100	400
Muut kaupalliset palvelut	1 600	400	2 000	3 000	800	3 800
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>7 900</b>	<b>6 200</b>	<b>14 100</b>	<b>14 900</b>	<b>11 700</b>	<b>26 600</b>

Vähittäiskaupan lisätilantarve markkina-alueella 2020 - 2030

K-m <sup>2</sup>	Vähimmäistarve			Enimmäistarve		
	Keskusta- alueet	Muut alueet	Yhteensä	Keskusta- alueet	Muut alueet	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa	1 300	500	1 800	1 800	800	2 600
Tilaa vaativa kauppa	800	3 300	4 100	1 600	6 300	7 900
Muu erikoiskauppa	6 400	1 600	8 000	12 600	3 100	15 700
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>7 200</i>	<i>4 900</i>	<i>12 100</i>	<i>14 200</i>	<i>9 400</i>	<i>23 600</i>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>8 500</b>	<b>5 400</b>	<b>13 900</b>	<b>16 000</b>	<b>10 200</b>	<b>26 200</b>
Autokauppa ja huoltamot	0	3 200	3 200	0	6 100	6 100
Ravintolat	400	100	500	600	100	700
Muut kaupalliset palvelut	2 200	600	2 800	4 200	1 100	5 300
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>11 100</b>	<b>9 300</b>	<b>20 400</b>	<b>20 800</b>	<b>17 500</b>	<b>38 300</b>

Vähittäiskaupan lisätilantarve markkina-alueella 2010 - 2030

K-m <sup>2</sup>	Vähimmäistarve			Enimmäistarve		
	Keskusta- alueet	Muut alueet	Yhteensä	Keskusta- alueet	Muut alueet	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa	2 100	800	2 900	2 900	1 300	4 200
Tilaa vaativa kauppa	1 400	5 600	7 000	2 700	10 600	13 300
Muu erikoiskauppa	11 100	2 800	13 900	22 000	5 400	27 400
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>12 500</i>	<i>8 400</i>	<i>20 900</i>	<i>24 700</i>	<i>16 000</i>	<i>40 700</i>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>14 600</b>	<b>9 200</b>	<b>23 800</b>	<b>27 600</b>	<b>17 300</b>	<b>44 900</b>
Autokauppa ja huoltamot	0	5 100	5 100	0	9 800	9 800
Ravintolat	600	200	800	900	200	1 100
Muut kaupalliset palvelut	3 800	1 000	4 800	7 200	1 900	9 100
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>19 000</b>	<b>15 500</b>	<b>34 500</b>	<b>35 700</b>	<b>29 200</b>	<b>64 900</b>

Lähde: Santasalo Ky

Laskelma antaa pohjan sille, mihin ostovoiman kasvun perusteella tulisi liiketilakaavoituksessa varautua. Tarvelaskelma perustuu hitaaseen ostovoiman kasvuun. 2000-luvulla ostovoima on kasvanut ennakoitua huomattavasti nopeammin. Mikäli nopea kasvu tulee tulevaisuudessa jatkumaan, liiketilatarve on ilmenee nopeammalla aikajaksolla.

Venäläisten matkailijoiden kasvu Imatralla on arvioitu varovaisesti. 2000-luvulla tapahtunut kehitys on ollut huomattavasti tulevaisuudenarviota nopeampaa. Näin ollen venäläisten matkailijoiden ostovoiman arvioitua nopeampi kasvu vaikuttaa myös siten, että liiketilatarve on tulevaisuudessa laskettua suurempi ja nykyinen ennuste toteutuu laskettua nopeammin.

Kilpailutilanteesta tai muista syistä aiheutuvia muutoksia ei laskelmalla pystytä ennustamaan. Ne voivat aiheuttaa lisätilantarvetta arvioitua enemmän, mutta vastaavasti saattavat muuttaa markkina- ja kilpailuasetelmia merkittävästikin.

Mikäli kaavoituksessa halutaan varautua yllättäviin kysyntätarpeisiin ja luoda vaihtoehtoisia kauppapaikkoja, on tarpeen kaavoittaa kaupan käyttöön vähintään enimmäistarpeen verran liiketilaa tai jopa sen yli. Lisäksi alueella on otettava huomioon valtava matkailijoiden määrä, jolle voidaan suunnata merkittävästi laskelmoitua enemmänkin kaupallisia palveluita, mikäli näitä halutaan ja onnistutaan alueella kehittämään. Riskinä yli tarpeen kaavoittamisessa on kuitenkin liiketilan ylitarjonta ja olemassa olevien liikkeiden toimintaedellytysten huononeminen. Toisaalta taas hankkeiden rahoittajat ja kauppaliikkeet hyvin tarkasti myös itse mitoittavat investointinsa eli mikäli kysyntää ei ole, ei uusia liikkeitäkään rakennu.

### 3 YLEISSUUNNITELMAN KAUPAN ALUE

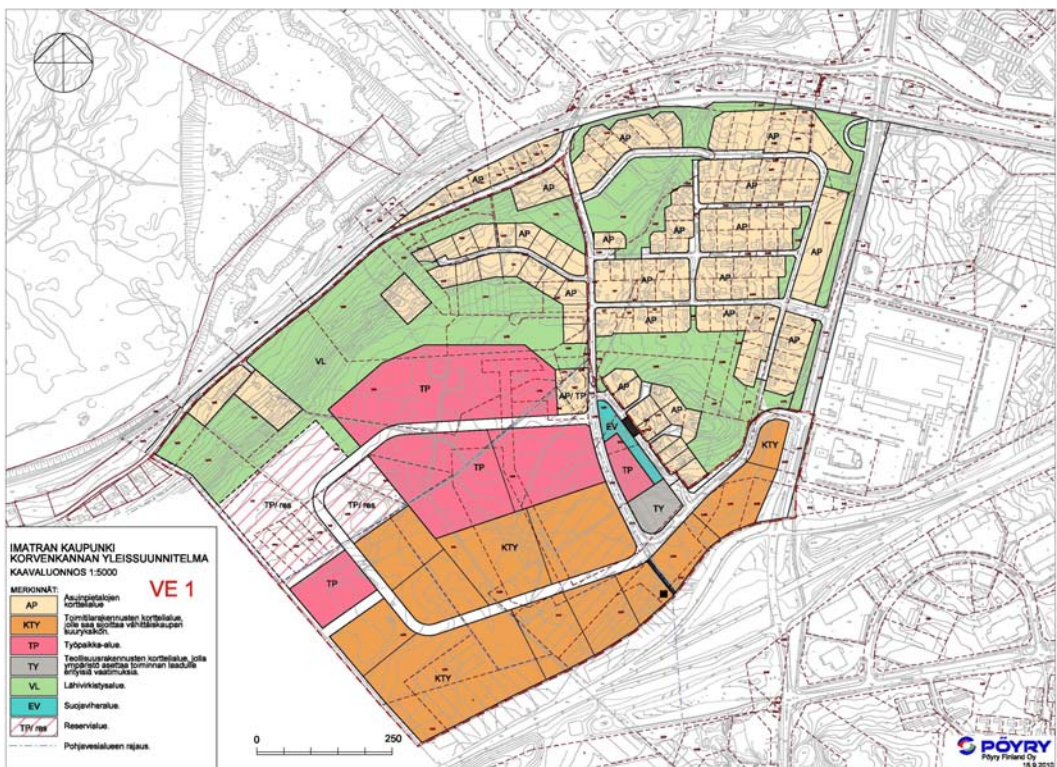
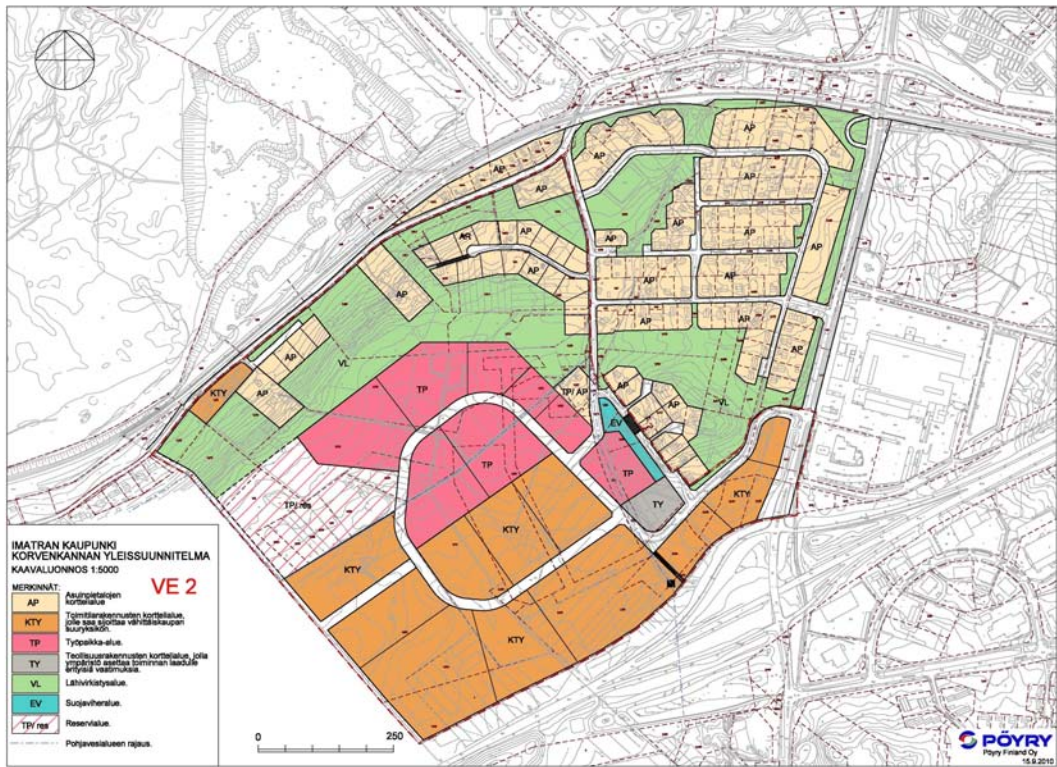
Korvenkannan alueen yleissuunnittelu on käynnissä. Tarkoituksena on että alueelle sijoittuu kaupan alueita valtatie 6:n ja Korvenkannantien risteysalueen koilliskulmaan. Yleissuunnitelmasta on nyt tehty pari luonnosvaihtoehtoa, jossa kaupan alueet on hieman eri tavalla järjestetty. Pääosa kortteleista on valtatie 6:n varrella.

Suunnitelmissa on toimitilarakennusten korttelialueita yhteensä noin 200.000 m<sup>2</sup>. Alueille voisi sijoittaa liiketilaa tehokkuudesta riippuen noin 60.000 - 80.000 k-m<sup>2</sup>. Aluetta suunnitellaan matkailupalveluille ja muille kaupallisille palveluille. Korvenkannantien tuntumaan on suunnitelmissa sijoittaa liikenneasema. Tarkempia suunnitelmia alueelle sijoittuvista toiminnoista ei vielä ole.

Alue sijoittuu matkailijoiden kannalta hyvälle paikalle. Se on helposti saavutettavissa valtatie kuuden varrella. Alue toimii porttina Ukonniemen ja Imatran Spa Resortin alueille. Myös kehittyvä Rauhan alueen Saimaa Gardens on aivan vieressä kuntarajan toisella puolella. Saimaan alueella on jo tällä hetkellä paljon matkailijoita ja tulevaisuudessa alueen matkailukäyttö on suunnitelmien mukaan kasvaa merkittävästi nykyisestä.

Etelä-Karjalan maakuntakaavan ehdotuksessa (11.3.2010) alueelle on osoitettu Km-1 merkintä, sillä alueella on jo olemassa olevia palveluja ja yhteys Saimaan rannan kehittyviin matkailualueisiin. Km-1-merkinnällä tarkoitetaan kaavassa sellaista kauppaa, joka ei vähennä Imatrankosken ja Mansikkalan kauppojen ostovoimaa, vaan kaupan rakenne on erityyppinen kuin keskustoissa. Maakuntakaavassa aluetta on perusteltu Venäjän ostovoiman kasvulla sekä mahdollisella viisumivapaudella, joka saattaa merkittävästi muuttaa venäläisten asiointivirtoja Suomessa. Tästä syystä maakuntakaavassa tarvitaan joustavuutta ja riittävän suuria alueita kehittyville kaupan ja matkailun palveluille. Yleissuunnitelma pohjautuu tähän tavoitteeseen.





Korvenkannan yleissuunnitelma

Suunnitelman vaihtoehtoja

#### 4 KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaupallisten vaikutusten arviointi perustuu markkina-alueen nykyiseen palvelurakenteeseen ja ostovoimaennusteisiin sekä yleissuunnitelman mukaiseen liikerakentamisen mahdollisuuksiin. Muiden kaupan hankkeiden yhteisvaikutuksia otetaan tarvittavin määrin myös mukaan tarkasteluun.

Suunnitelmat ovat vielä luonnoksia eikä kaupan alueen kuvaus ole tarkentunut. Näin ollen kaupallisten vaikutusten arviointi on vielä hyvin alustava.

##### 4.1 Vaikutukset kaupallisten palveluiden toimintaedellytyksiin

Ostovoiman kasvun ja liiketilatarpeen pohjalta voidaan arvioida, miten suunnitelmat vastaavat markkinoilla olevaan kysyntään. Löytyykö alueelle kysyntää? Kun rakennetaan uutta liiketilaa, sillä voi olla vaikutuksia muiden uusien liikepaikkojen kehittämiseen sekä jo olemassa olevien kaupallisten palveluiden toimintaedellytyksiin.

Ostovoiman kasvun pohjalta lisää liiketilaa tarvitaan Imatralla vuoteen 2030 mennessä yhteensä enintään 65.000 k-m<sup>2</sup>. Laskelma pohjautuu alueen asukkaiden sekä loma-asukkaiden ja venäläisten matkailijoiden ostovoiman kasvuun.

##### Vähittäiskaupan lisätilantarve Imatran markkina-alueella 2010 - 2030

K-m <sup>2</sup>	Vähimmäistarve			Enimmäistarve		
	Keskusta-alueet	Muut alueet	Yhteensä	Keskusta-alueet	Muut alueet	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa	2 100	800	2 900	2 900	1 300	4 200
Muu erikoiskauppa, ravintolat ja palvelut	15 500	4 000	19 500	30 100	7 500	37 600
Tilaa vaativa kauppa ja auto-alan kauppa	1 400	10 700	12 100	2 700	20 400	23 100
<b>Liiketilatarve yhteensä</b>	<b>19 000</b>	<b>15 500</b>	<b>34 500</b>	<b>35 700</b>	<b>29 200</b>	<b>64 900</b>

Lähde: Santasalo Ky

Korvenkannan yleissuunnitelman mukainen liikerakentaminen täyttäisi ja todennäköisesti hieman ylittäisi vuosien 2010-2030 lisäliiketilatarpeen Imatralla. Imatran alueella on kuitenkin muitakin hankkeita vireillä. Korvenkannan alue mukaan lukien hankkeita on Imatralla vireillä yli 100.000 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisuudessaan hankkeita on enemmän kuin laskettu liiketilatarve.

Mikäli kaikki hankkeet toteutuvat tarkastelujakson aikana nykyisen kaltaisena kauppana, ei kaikille laskelmien mukaan riitä ostovoimaa. Myös olemassa olevien palvelujen toimintaedellytykset saattaisivat heikentyä. Osa hankkeista todennäköisesti jää toteutumatta tai toteutuu vain osittain.

Kysyntää laajalle kaupan alueelle Korvenkannalla ei löydy normaalilla laskentatavalla. Loma-asukkaiden ja venäläisten ostovoima ja sen pohjalta laskettu liiketilatarve pohjautuu nykyisenkaltaiseen kulutusmäärään ja -rakenteeseen. Laskelmassa on mukana venäläisten ja loma-asukkaiden määrässä tapahtuva ennustettava kasvu, mutta se ei ota huomioon näiden yllättävää kasvua. Lisäksi mikäli tarjonta Imatran alueella kasvaa ja monipuolistuu hyvin merkittävästi nykyisestä, myös ostovoiman suuntautuminen voi Imatralla kasvaa selvästi laskettua enemmän.

Liiketilalaskelma ei laajamittaisesti pidä sisällään matkailupalveluita. Matkailijoille suunnattu "perinteinen" erikoiskauppa ja ravintolapalvelut ovat laskemissa mukana. Liiketilalaskelma koskee siis ns. perinteistä kauppaa, ei esimerkiksi matkailijoille suunnattua elämyskeskusta.

Korvenkannan kaupan alue tulee olemaan tulevaisuuden kaupan ja palveluiden alue painottuen matkailupalveluihin. Näin ollen sen sopivuutta liiketilatarpeeseen ei voi arvioida puhtaasti nykyisten kaltaisten kaupan toimintojen mukaan Alueen suunnitelmat ovat kuitenkin vielä hyvin yleispiirteisiä, joten tarkkaa arviota palvelujen toimintaedellytyksiin ei vielä tässä vaiheessa voida tehdä. Asiaa tulee arvioida uudelleen tarkemman asemakaavotuksen yhteydessä.

## 4.2 Vaikutukset kaupan palveluverkkoon

Korvenkannan suunnitelmien toteutumisen myös Imatralla muodostuu uusi kaupan keskittymä. Keskittymä painottuu matkailijoille suunnattuun kauppaa sekä tilaa vaativaan kauppaan. Alueelle ei suunnata massiivisesti sellaista kaupan toimintaa, joka kuuluisi sijoittaa keskustaan. Alue on Imatralla ainoa, jonne voi sijoittaa laajamittaisesti uutta kaupan toimintaa suuressa yksikkökoossa. Alue soveltuu tyypiltään sellaiselle kaupalle ja palveluille, joihin suurin osa asiakaskuntaa tulee kaukaa ja jota ei keskustoihin voida sijoittaa. Matkailupalveluilla ei ole merkitystä paikallisiin keskuksiin, sillä paikalliskeskukset palvelevat kaupunkilaisia ja matkailukeskukset pääosin matkailijoita.

Imatrankoski säilyy Imatran pääkeskuksena, jossa on lukuisia erikoiskauppoja ja palveluita. Korvenkannalla ei ole myöskään merkitystä Imatrankosken päivittäistavarakauppaan. Mikäli Korvenkantaan sijoittuisi merkittävästi keskustahakuista erikoiskauppaa, voisi tämä heikentää Imatrankosken kaupallista tarjontaa.

Vuoksenniska säilyy paikalliskeskuksena. Vuoksenniska on tärkeä päivittäinen asiointipaikka lähialueen sekä myös kauempana tuleville asukkaille. Sen kehittäminen on haastavaa, mutta Korvenkannan alue ei merkittävästi vaikeuta kehittämistä, sillä alueelle suunnitellaan eri tyyppistä palvelurakennetta kuin Vuoksenniskalla.

Mansikkalan kehittämiseen on Korvenkannan kehittämisellä keskuksista suurin vaikutus. Mansikkalaan on suunnitelmien mukaan tulossa mittavasti uutta liiketilaa, jotka osin on suunnattu saman tyyppiselle kaupalle kuin Korvenkannan kaupan alueet. Korvenkannan alue tulee olemaan osittain vaihtoehtoinen paikka, kun kaupparyitykset miettivät sijaintipaikkaansa Imatralla. Molemmilla alueilla on kuitenkin omat vahvuutensa. Mansikkalan vetovoiman on jo nyt suuri, ja alueella tapahtuu paljon päivittäistä asiointia. Korvenkantaan ei ole tulossa suurta päivittäistavarakauppaa tai hypermarkettia. Korvenkantaan on vastaavasti helpompi sijoittaa suuri erikoiskaupan yksikkö, sillä Mansikkalassa käytävissä oleva tila on rajallinen. Korvenkanta on matkailijoita ajatellen hieman helpommin saavutettavissa kuin Mansikkala. Lisäksi Korvenkannan alue hyötyy Ukonniemen matkailualueesta. Tavoitteena on että Korvenkannan alue muodostaa erityyppisen kauppapaikan kuin Mansikkala, jolloin vaikutukset Mansikkalaan jäävät vähäisiksi.

Korvenkannalla ei ole merkittäviä vaikutuksia lähipalveluille, sillä Korvenkantaan ei tule lähipalveluita tai lähipalveluiden kanssa kilpailevia palveluita. Liikenneaseman yhteyteen on tulossa päivittäistavarakauppa, mutta alueella on jo tällainen, joten tältä osin alueen palvelut eivät merkittävästi muutu.

Lähes kaikki hankkeet Imatralla ovat luonteeltaan keskustan ulkopuolisia hankkeita, vaikkakin suuri osa sijoittuu Imatralla keskusta-alueelle (Mansikkala). Varsinaisia keskustahankkei-

ta on vireillä vain Vuoksenniskan kehittäminen. Imatrankoskelle on äskettäin saatu mittavat uudistustoimenpiteet valmiiksi, joten ne hetkellisesti täyttävät alueen keskustan liiketilatarpeen. Tärkeää on kuitenkin tulevaisuudessa mahdollistaa keskustahakuisten erikoiskauppojen ja palveluiden kehittäminen ja laajentaminen. Mikäli niille ei löydy tilaa keskustoissa, ne hakeutuvat herkästi keskustojen ulkopuolelle.

### **4.3 Vaikutukset palveluiden alueelliseen saatavuuteen**

Uusilla kaupan alueilla on vaikutuksia palveluiden alueelliseen saatavuuteen, mikäli kaupallinen tarjonta supistuu muissa kaupallisissa keskittymissä. Toisaalta palveluiden saavutettavuus voi myös uuden alueen myötä parantua, jos palvelut rakennetaan alueelle, jossa palvelut ennestään ovat heikot tai yhteys uusiin palveluihin on nykyistä parempi. Vaikutukset palveluiden häviämiseen joltakin alueelta ovat todennäköisempiä, mikäli lyhyellä aikavälillä rakennetaan massiivisesti uutta liiketilaa. Jos taas liiketilan määrä kasvaa hitaasti pitkällä aikavälillä, on nykyisten kauppojen helpompi sopeutua muuttuvaan tilanteeseen.

Korvenkannalla ei ole merkittävästi haitallisia vaikutuksia palveluiden alueelliseen saatavuuteen. Korvenkannan myötä ei keskustojen kaupallinen rakenne tule niin merkittävästi supistumaan, jotta asiointimatkat pitenisivät.

Korvenkannan alueen toetutuminen osittain parantaa palveluiden alueellista saatavuutta, sillä alueelle tulee suunnitelmien mukaan sellaista kaupan toimintaa, jota ei muualla Imatralle ole. Näin ollen asiointimatkat saattavat osin lyhentyä, jos tiettyä palvelua saadakseen ei tarvitse ajaa esimerkiksi Lappeenrantaan. Lisäksi alueen palvelut parantavat palvelujen alueellista saatavuutta Ukonniemen ja Rauhan alueen matkailijoiden osalta tuoden monipuolisia palveluita lähelle.

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Imatran keskusta-alueiden kaupallinen kehittäminen 2007 -selvityksessä Korvenkannan alueen on todettu olevan mahdollinen uusi kauppapaikka keskustojen ulkopuolella pitkällä aikavälillä. Lisäksi on todettu, että matkailijoiden yllättävä kasvu voi luoda kysyntää alueelle jo tarkastelujakson (2020) aikana. Maakuntakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä (km-1), jolla tarkoitetaan sellaista kauppaa, joka on erityyppistä kuin Imatrankoskella ja Mansikkalassa ja joka ei vähennä näiden keskustojen kauppajen ostovoimaa.

Korvenkannan yleissuunnitelmaa on kehitetty edellä mainituista lähtökohdista. Yleissuunnitelmassa on mittavasti kaupan alueita ja ne suunnataan pääosin matkailupalveluille sekä tilaa vaativalle kaupalle. Perinteiselle kaupan alueelle ei Korvenkannan alueella löydy täysimittaisesti kysyntää. Alue painottuu kuitenkin matkailupalveluihin, jotka eivät laajamittaisesti sisälly liiketilatarvelaskelmaan, joten aluetta ei voi suoraan suhteuttaa lisätilantarpeeseen.

Tilaa vaativan kaupan alueena Korvenkanta kilpailee Mansikkalan kanssa. Ensisijaisesti tilaa vaativan kaupan alueena tuleekin kehittää Mansikkalaa. Korvenkannan alue on kuitenkin Imatralla ainoa, jonne voi sijoittaa laajamittaisesti uutta kaupan toimintaa suuressa yksikkökoossa. Alue soveltuu tyypiltään sellaiselle kaupalle ja palveluille, joihin suurin osa asiakaskuntaa tulee kaukaa ja jota ei keskustoihin voida sijoittaa. Matkailupalveluilla ei ole merkitystä paikallisiin keskuksiin, sillä paikalliset keskuksat palvelevat kaupungin asukkaita ja matkailukeskukset pääosin matkailijoita.

Voimakas matkailijoiden määrän kasvu alueella voi mahdollistaa uuden kauppapaikan synnyn ja tähän on hyvä etukäteen varautua. On hyvä, että kunnassa on tietty määrä liikepaikkoja reservissä, jotta kaupan on mahdollista kysyntälähtöisesti ja mahdollisesti nopeallakin tahdilla kehittyä ja laajentua. Keskustoilla on myös hyvä olla tietty kaupallinen luonne, jotta toimintoja voi toiminnan luonteen pohjalta ohjata tiettyyn keskukseseen. Näin ne saavat synergiaetua toisistaan eivätkä keskustat näin kilpaile liikaa keskenään. Yleissuunnitelma on vielä hyvin alustava. Se on varaus kaupan kehittämiseksi tulevaisuudessa. Kun alueen suunnitelmat tarkentuvat, on vaikutusten arviointi tarpeen päivittää.

Liite 1 Lisätilantarve kunnittain 2010 - 2030

**Vähittäiskaupan lisätilantarve Imatran markkina-alueella 2010 - 2030**

<i>Enimmäistarve k-m2</i>	<b>Imatra</b>	<b>Muut kunnat</b>	<b>Loma-asukkaat</b>	<b>Venäläiset</b>	<b>Yhteensä</b>
Päivittäistavarakauppa	1 700	600	900	800	4 000
Tilaa vaativa kauppa	6 500	2 400	1 600	2 800	13 300
Muu erikoiskauppa	8 000	2 900	2 000	14 500	27 400
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>14 500</i>	<i>5 300</i>	<i>3 600</i>	<i>17 300</i>	<i>40 700</i>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>16 200</b>	<b>5 900</b>	<b>4 500</b>	<b>18 100</b>	<b>44 700</b>
Autokauppa ja huoltamot	5 600	1 900	1 400	900	9 800
Ravintolat	500	0	400	200	1 100
Muut kaupalliset palvelut	3 300	1 200	900	3 700	9 100
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>25 600</b>	<b>9 000</b>	<b>7 200</b>	<b>22 900</b>	<b>64 700</b>

Lähde: Santasalo Ky

**Vähittäiskaupan lisätilantarve Imatran markkina-alueella 2010 - 2030**

<i>Vähimmäistarve k-m2</i>	<b>Imatra</b>	<b>Muut kunnat</b>	<b>Loma-asukkaat</b>	<b>Venäläiset</b>	<b>Yhteensä</b>
Päivittäistavarakauppa	1 200	500	600	600	2 900
Tilaa vaativa kauppa	3 300	1 400	800	1 500	7 000
Muu erikoiskauppa	4 000	1 500	1 100	7 300	13 900
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>7 300</i>	<i>2 900</i>	<i>1 900</i>	<i>8 800</i>	<i>20 900</i>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>8 500</b>	<b>3 400</b>	<b>2 500</b>	<b>9 400</b>	<b>23 800</b>
Autokauppa ja huoltamot	2 800	1 100	700	500	5 100
Ravintolat	300	0	300	200	800
Muut kaupalliset palvelut	1 700	700	500	1 900	4 800
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>13 300</b>	<b>5 200</b>	<b>4 000</b>	<b>12 000</b>	<b>34 500</b>

Lähde: Santasalo Ky